

REGULAMIN

rozliczania kosztów zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej w Augustowie.

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale, przeznaczonego na cele grzewcze w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Augustowie która pośredniczy w dostawie ciepła pomiędzy Dostawcą, a Odbiorcami – użytkownikami lokali.

Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i Normach:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021r. poz. 716 z późn. zm.),
2. Zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne, ustawą z dnia 20 kwietnia 2021r o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r., poz. 868),
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
4. Ustawa z dnia 16 września 1982r.- Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021r. poz. 648 z późn.zm.),
5. ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208),
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, z późn. zm.),
9. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
10. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
11. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
12. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
13. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
14. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Augustowie oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie,
15. Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,

Rozdział I OKREŚLENIE NAZEWNICTWA

1. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
2. **Okres rozliczeniowy** – należy rozumieć 12 miesięczny przedział czasu, który rozpoczyna 01.10, a kończy się 30.09 następnego roku.
3. **Rozliczenie indywidualne** – stanowi podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
4. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje zgodności z Polską Normą PN-EN 834, służą do podziału kosztów, są wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
5. **Współczynnik wyrównawczy [LAF lub Rm]** uwzględniający zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metoda obliczeniową. Zastosowanie

współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowań użytkowników lokali.

6. **Współczynnik [UF lub Wpg]** – jest to współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależy od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość UF zależy od rozmiarów grzejnika, rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość, rodzaj), od metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika – jest wielkością fizyczną. Sposób wyznaczenia współczynnika UF określa norma PN-EN 834.
7. **Jednostka zużycia** – to wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania pomnożona przez współczynnik UF/Wpg
8. **Obliczeniowa jednostka zużycia** - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania pomnożona przez współczynnik UF/Wpg i LAF/Rm
9. **Współczynnik czułości bazowej podzielnika kosztów ogrzewania** - to stosunek wskazanej wartości zużycia do ilości ciepła dostarczonej do grzejnika członowego przy logarytmicznej nadwyżce temperatury równej 35K, przy parametrach instalacji 90/70/20. Współczynnik pozwala przeliczyć wartość energii końcowej na jednostki zużycia z podzielnika.
10. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
11. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** - w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem [8.] temperaturę użytkownika pomieszczeń nie niższą niż 16°C.
12. **Koszty zakupu energii cieplnej** - suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
13. **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
14. Koszty stałe centralnego ogrzewania – koszty niezależne od zużycia ciepła związane z opłatami za moc zamówioną oraz za przesył stały. Koszty stałe wyszczególnione są w fakturach dostawcy ciepła w oddzielnych pozycjach, rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych lokali w danym budynku.
15. Koszty zmienne centralnego ogrzewania – koszty zależne od zużycia związane z opłatami za dostarczone ciepło do ogrzania lokali i części wspólnych budynku, a także za przesył zmienny. Koszty zmienne wyszczególnione są w fakturach dostawcy ciepła w oddzielnych pozycjach.
16. Koszty wspólne centralnego ogrzewania – obejmują energię zużytą do ogrzewania pomieszczeń wspólnych (grzejniki w pralniach, suszarniach, na klatkach schodowych), energię dodatkowo ogrzewającą lokale (grzejniki w łazienkach bez zamontowanych podzielników, nieizolowane przewody instalacji c.o., przepływy ciepła z sąsiednich mieszkań i lokali użytkowych poprzez ściany i stropy).
17. Koszty zużycia jednostek – są zależne od zużycia, stanowią część kosztów zmiennych. Oblicza się na poszczególne lokale wg wskazań podzielników kosztów zamontowanych na grzejnikach w tych lokalach po skorygowaniu współczynnikami korekcyjnymi dla poszczególnych lokali w zależności od ich usytuowania i inwentaryzacji grzejnika lub wg wskazań ciepłomierzy lokalowych przypisanych do tych lokali po skorygowaniu współczynnikiem korekcyjnym dla poszczególnych lokali w zależności od ich usytuowania. Koszty zużycia jednostek będą pomniejszone o koszt odszkodowania wyliczony dla lokali nieopomiarowanych.
18. **Węzeł ciepłowniczy** jest zespołem urządzeń, zaopatrującym w ciepło instalację wewnątrz budynku lub grupy budynków.
19. **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła ciepłowniczego w danym budynku odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone do budynku ciepło.

Rozdział II ZASADY OGÓLNE – PODZIELNIKI KOSZTÓW

1. Montaż podzielników, ich odczyt i rozliczeń wykonywane jest przez firmę rozliczeniową.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają od 01.10. do 30.09. następnego roku.
4. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do trzech miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej lub elektronicznej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
6. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu oprócz łazienek.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,
 - zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
 - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
 - pisemne poinformowanie Spółdzielni i uzyskanie zgody na wymianę grzejnika zgodnie z wytycznymi działu technicznego.
8. Informacja ogólna o planowanej wymianie urządzeń przekazywana jest użytkownikom lokali poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń budynku oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
9. Montaż odbywa się w dwóch terminach wyznaczonych w odstępie minimum 10 dni roboczych. W przypadku nieuzasadnionej nieobecności w w/w terminach użytkownik lokalu zobowiązany jest do umówienia trzeciego terminu montażu urządzeń i pokrycia kosztów montażu oraz dojazdu montera do indywidualnego zgłoszenia według stawek zgodnych z obowiązującym cennikiem firmy montującej urządzenia.
10. Odczyty są dokonywane po zakończeniu okresu rozliczeniowego, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej.
11. Na potrzeby wykonania usługi rozliczeniowej wartość zużycia dla urządzenia nieodczytanego, zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale V, niniejszego Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania.
12. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania podzielnika kosztów użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów z uwagi na to, że awaria podzielnika kosztów skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla danej jednostki użytkowej lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.
13. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie urządzenia uniemożliwiający odczyt drogą radiową), odczyt manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „cennikiem usług” firmy rozliczeniowej.
14. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż pełnoletnia osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
15. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
16. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca.
17. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają nabywca.
18. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Zarządca może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy firmy rozliczeniowej.

Rozdział III KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie **koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła**
2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
 - 2.1. opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała)
 - za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
 - za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
 - opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych)
 - opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy
 - 2.2. opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna)
 - za zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ
 - za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ
3. Do kosztów zakupu bądź wytworzenia ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.
4. Koszty zakupu ciepła do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.

Rozdział IV ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty ciepłomierzy oraz podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:
 - umową rozliczeniową zawartą ze Spółdzielnią
 - niniejszym regulaminem
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych budynków wg podziału:
 - 2.1. część stała od dostawcy ciepła (koszty stałe – opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali
 - 2.2. część zmienną od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona w proporcji:
 - **50 % koszty zużycia jednostek**, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu
 - **50 % koszty stałe wspólne**, dzielone proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali
3. Koszty wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach, łazienkach itp.), kosztów z pionów i gałęzek przyłączeniowych.
4. W rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze (LAF/Rm).
5. Współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu, wylicza się jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu dla którego współczynnik jest wyznaczany. Dla lokali użytkowych współczynnik wynosi 1.
6. Współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.
7. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
8. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.
9. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:
 - w węzle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużytą ilość energii na potrzeby ogrzewania, przy czym jeżeli w węzle dokonuje się pomiaru ciepła dla kilku budynków ustalenie ciepła zużytego w poszczególnych budynkach odbywa się na podstawie wskazań układów pomiarowo – rozliczeniowych zainstalowanych w tych budynkach,
 - na grzejnikach zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu,
 - w budynkach wyposażonych w ciepłomierze dla poszczególnych lokali,
 - zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach,

10. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy.
11. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej.
12. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo Energetyczne art. 45a, ust.12, regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych tj. w sposób określony w rozdziale V niniejszego regulaminu.

Rozdział V SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:
 - 1.1. **Odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu** – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w lokalu.
 - 1.2. **Odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu** – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w tym pomieszczeniu.
 - 1.3. **Uniemożliwił:**

- dokonania odczytu oraz sprawdzenia ciepłomierzy lub podzielników kosztów – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego
- uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
- dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafalszowania jego wskazań,
- dokonał ingerencji w instalację c.o.

ustala się, że od użytkownika, dochodzone będzie odszkodowanie – na podstawie Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 „Prawo energetyczne” z późniejszymi zmianami, art. 45a ustęp 11a.

W wyniku zastosowania tzw. metody odszkodowawczej ustala się, iż od użytkownika lokalu dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

Koszty stałe (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.

Koszty zmienne zostaną wyliczone jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu tj. wg maksymalnego zużycia w nieruchomości zgodnie z rozdziałem VI regulaminu.

Metoda odszkodowawcza ma na celu wyliczenie kosztu zużycia ciepła w rozpatrywanym pomieszczeniu lub w całym lokalu w okresie braku rejestracji zużycia ciepła na podstawie podzielników ciepła lub ciepłomierzy lokalowych. Rozliczenie metodą odszkodowawczą jest dokonywane za cały okres rozliczeniowy.

- 1.4. W lokalach gdzie nastąpiła awaria podzielnika ciepła lub ciepłomierza lokalowego bez ingerencji użytkownika lokalu koszty ogrzewania dla tego urządzenia zostaną wyliczone wg średniego zużycia z maksymalnie trzech ale nie mniej niż z jednego poprzedniego okresu rozliczeniowego tego urządzenia, a jeśli nie jest to możliwe – wg średniego zużycia w tym lokalu w danym okresie rozliczeniowym.
- 1.5. W lokalach gdzie nastąpiła awaria wszystkich podzielników ciepła lub ciepłomierzy lokalowych bez ingerencji użytkownika lokalu koszty ogrzewania dla tego lokalu zostaną wyliczone wg średniego zużycia z maksymalnie trzech ale nie mniej niż z jednego poprzedniego okresu rozliczeniowego tego lokalu a jeśli nie jest to możliwe – wg średniego zużycia w budynku w danym okresie rozliczeniowym.
- 1.6. **Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Zleceniodawcy-** zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania
- 1.7. **Grzejniki zdemontowane bez zgody Zleceniodawcy rozliczane będą** w oparciu o metodę odszkodowawczą za okres rozliczeniowy, w którym zostały zdemontowane oraz przyszłe okresy rozliczeniowe.
- 1.8. **W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z Spółdzielnią (np. zmiana grzejników)** firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników.
- 1.9. **Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą** wg - wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.
- 1.10. **Rozliczenie metodą zamienną:**
 - a) System rozliczeń na podstawie podzielników ciepła lub ciepłomierzy lokalowych może zostać zastąpiony metodą proporcjonalną do powierzchni użytkowej lokali w jednostce rozliczeniowej

w szczególności:

- gdy nie jest możliwe pozyskanie danych niezbędnych do rozliczenia kosztu centralnego ogrzewania lokalu lub budynku. Dotyczy sytuacji zaistniałej z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu (np. awaria systemu rozliczeniowego, awaria ciepłomierza głównego albo inne na które strony nie mają wpływu),
 - w zaakceptowanych przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej przypadkach, gdy pozyskanie danych niezbędnych do rozliczenia jest niemożliwe z winy użytkownika.
- b) W przypadku rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu mieszkalnego proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali współczynników wyrównawczych LAF/Rm (redukcja mieszkania) i korekcyjnych UF/Wpg (współczynnik przeliczeniowy grzejnika) nie stosuje się.
- c) W przypadku zastosowania rozliczenia metodą proporcjonalną do powierzchni użytkowej lokali, rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania na użytkowników w jednostce rozliczeniowej ustalone będzie poprzez podzielenie kosztów zakupu energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania przez sumę powierzchni wszystkich lokali w jednostce rozliczeniowej i pomnożenie przez powierzchnię poszczególnych lokali.

Rozdział VI WYZNACZENIE MAKSYMALNEGO I MINIMALNEGO ZUŻYCIA W LOKALU

Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) zostanie wyznaczony maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, wyliczony jako wartość zużycia ciepła dla każdego lokalu zgodnie z przepisami § 8 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 roku.

1. Maksymalne zużycie w lokalach w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.

W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla **danego lokalu** wyliczonych na podstawie odczytanych urządzeń jest większa niż wyliczona wartość maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia, dokonuje się korekty zgodnie z wyliczoną wartością maksymalną.

2. Minimalne zużycie w lokalach w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach.

W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia **dla danego lokalu** wyliczonych na podstawie odczytanych urządzeń jest niższa niż wyliczona wartość minimalnych jednostek zużycia, dokonuje się korekty ilości jednostek obliczeniowych dla takich lokali zgodnie z wyżej wymienioną wartością minimalną.

Rozdział VII KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
 - a) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji;
 - b) zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów oraz ciepłomierzy,
 - c) wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
 - d) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu
 - e) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia i od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych (w szczególności ze strony zwierząt domowych).
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów

- ogrzewania, zaworu termostatycznego, plomby pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
 6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika, ciepłomierza koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
 7. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Spółdzielnia powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
 8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań podzielnika kosztów ogrzewania, zostanie dokonana jego wymiana, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik.
Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia lokatora z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła.
 9. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Spółdzielni, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana;
 - b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
 - c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
 - d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
 - e) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
 - f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
 - g) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej;
 - h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
 - i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;
 10. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

Rozdział VIII ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Na poczet kosztów centralnego ogrzewania użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych zobowiązani są uiszczać zaliczki, które stanowią stały element miesięcznej opłaty za użytkowanie lokalu i wnoszone są w terminach do 25-go każdego miesiąca.
2. Wysokość opłaty zaliczkowej ustala Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. W trakcie trwania okresu rozliczeniowego Zarząd uprawniony jest do wprowadzania zmian w wysokości opłat zaliczkowych w przypadku zmian cen zakupu energii cieplnej lub większego od prognozowanego zużycia ciepła lub innych czynników których nie był w stanie przewidzieć w chwili ustalania opłat zaliczkowych.
4. Niedopłaty wynikające z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania należy uregulować w terminie do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
5. Nadpłaty wynikające z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania zaliczane są na poczet czynszu.
6. Obsługa systemu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania wykonywana jest przez specjalistyczną firmę rozliczeniową.

Rozdział IX ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DLA BUDYNKU I LOKALU

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań ciepłomierzy oraz podzielników kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi, raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:

a) dla budynku:

1. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku,
2. powierzchnię lub kubaturę budynku,
3. ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury,
4. koszt pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
5. koszty stałe zakupu ciepła,
6. koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
7. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
8. porównanie średniego koszt ogrzewania lokali w budynku na 1m² powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej,
9. informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
10. informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
11. informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygnięcia sporów.

b) dla lokalu:

1. ilość zarejestrowanych jednostek przez ciepłomierze oraz podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
2. ilość zarejestrowanych jednostek przez ciepłomierze oraz podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
3. wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
4. wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
5. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
6. wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
7. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
8. porównanie ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w formie tabelarycznej
9. porównanie kosztów centralnego ogrzewania/m² w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej.

Rozdział X ZAKRES INFORMACJI O ZUŻYCIU

Spółdzielnia umożliwia uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem:

1. ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku;
2. ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku;
3. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników UF lub W_{pg} i współczynników wyrównawczych.

Rozdział XI WYNIKI ROZLICZENIA ROCZNEGO

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest raz w roku za dany okres rozliczeniowy
2. Po dokonaniu rozliczenia o którym mowa w pkt 1, Spółdzielnia przekazuje użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
 - 3.1 kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zarachowana w poczet przyszłych opłat czynszowych, przekazana na konto wskazane przez użytkownika lokalu lub zalicza się na poczet zaległości za lokal.
 - 3.2 kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie.
 - 3.3 Na pisemny wniosek użytkownika lokalu kwota wynikająca z rozliczenia (dopłata) może być rozłożona na raty, o ile przekracza 500 zł. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
4. Użytkownik może wnieść reklamację do Spółdzielni dotyczącą rozliczenia w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie do 8 tygodni od daty wpływu reklamacji do Spółdzielni.

Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie. W przypadku niemożności rozpatrzenia w powyższym terminie, Spółdzielnia zawiadamia pisemnie o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.

5. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarząd.
6. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą podjętą na Posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Augustowie dnia 31.08.2023 roku .

Regulamin ma zastosowanie do rozliczeń za okres rozliczeniowy od 01.10.2023 roku do 30.09.2024 roku oraz przyszłych okresów rozliczeniowych.

Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Augustowie” z dnia 29.08.2014 roku.

Sekretarz R.N.

.....
Małgorzata Katarzyna Karaś

Za-Przewodniczącego R.N.

.....
Ryszard Bogdan

Przewodniczący R.N.

.....
Piotr Zalewski

Zgodnie z wymogami
formalno-prawnymi

RADCA PRAWNY

Michał Pogorzelski
L.kp. 24-S-172

